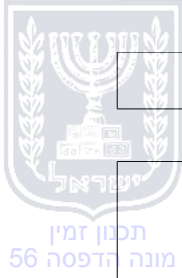


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0191205

ממ/1/2058 "שכונת הבאר"



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/12/2020

לאשר את התוכנית

22/06/2021
לינה בינץ

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת הקמת שכונת מגורים סה"כ 354 יח"ד, על שטחי המשתלה המתפנה, בחלקו הדרומי של הישוב בית דגן. התכנית מתייחסת למגבלות קיימות, כגון מגבלות גובה תעופתיות, מגבלות בניה מכוח תמ"א 3, ורדיוס מגן מבאר סמוכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|-----------|-----------|-----|
| שם התכנית | שם התכנית | 1.1 |
|-----------|-----------|-----|

| | | |
|------------------------|--|--|
| שם התכנית ומספר התכנית | | |
|------------------------|--|--|

ממ/1/2058 "שכונת הבאר"

455-0191205

מספר התכנית

51.489 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|----------|
| מרחב תכנון מקומי | מצפה אפק |
| קואורדינאטה X | 183899 |
| קואורדינאטה Y | 655715 |

1.5.2 תיאור מקום

תא השטח התחום בכביש 44 מדרום, תכנית ממ/ מק/ 2020 / 3 ממערב ומצפון, ותכנית ממ/ 2050 ממזרח. בעת הכנת התכנית משמש את משתלת דנציגר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית דגן - חלק מתחום הרשות : בית דגן

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|------------------------|
| 6080 | מוסדר | חלק | 43, 46 | 16 |
| 6081 | מוסדר | חלק | 16 | 17, 121, 126, 131, 136 |
| 7387 | מוסדר | חלק | 22, 27-28, 37 | 39 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 12/02/2020 | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1.1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/1 |
| 25/05/1997 | 3620 | 4525 | על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. | כפיפות | תמא/4/2 |
| 23/08/2018 | 1126 | 7925 | | כפיפות | תמא/47/א/1/1 |
| 13/05/1982 | | 2812 | | החלפה | ממ/1420 |
| 17/04/2012 | 3425 | 6402 | | החלפה | ממ/2050 |
| 29/07/1999 | | 4789 | | החלפה | ממ/מק/2020/3 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------|-------------|---------------------------------------|
| כן | | | דורון צפריר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | דורון צפריר | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 11: 35 10/06/2021 | דורון צפריר | 30/05/2021 | 1 | 1: 1250 | מנחה | בינוי |
| לא | נספח תנועה מחייב חלקית לנושא מיקום הכניסות למרתפי החניה | 12: 24 10/06/2021 | אשרף מסארוה | 30/03/2021 | 1 | 1: 500 | מחייב חלקית | תנועה |
| לא | נספח לתשתיות מים וביוב - חוברת | 11: 40 10/06/2021 | חובב אלגביש | 30/09/2020 | 4 | | מנחה | ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה |
| לא | נספח מים וביוב - תשריט | 11: 17 10/06/2021 | חובב אלגביש | 05/04/2021 | 1 | 1: 1000 | מנחה | ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה |
| לא | חוברת הוראות ניהול מי נגר עילי | 11: 47 10/06/2021 | חובב אלגביש | 01/06/2021 | 24 | | מנחה | ניקוז |
| לא | נספח ניקוז - תשריט | 10: 22 01/06/2021 | חובב אלגביש | 31/05/2021 | 1 | 1: 1000 | מנחה | ניקוז |
| לא | סקר קרקע היסטורי | 14: 33 25/05/2021 | רן קליק | 23/05/2021 | 53 | | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | דו"ח אקוסטי סביבתי | 14: 34 25/05/2021 | רן קליק | 23/05/2021 | 21 | | מנחה | אקוסטיקה |
| לא | חוברת סקר עצים | 11: 52 10/06/2021 | רקפת הדר גבאי | 26/05/2021 | 45 | | מנחה | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | תשריט סקר עצים | 14: 30 25/05/2021 | רקפת הדר גבאי | 25/05/2021 | 1 | 1: 500 | מנחה | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | | 12: 01 10/06/2021 | דורון צפריר | 23/05/2021 | 2 | | מנחה | פסולת בניין |
| לא | | 16: 46 30/05/2021 | ברני גטניו | 27/05/2021 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-------|
| | רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל | | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632274 | 03-7632132 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-------|
| רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל | | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632274 | 03-7632132 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-------------------------------------|---------|---------------|-----|------------|------------|----------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | דורון צפריר | 23546 | פרחי-צפריר אדריכלים | בני ברק | בן גוריון דוד | 1 | 03-6142142 | 03-6142141 | info@fa- za.co.il |
| יועץ ניקוז | יועץ תשתיות | חובב אלגביש | | לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ | אזור | השקמה | 3 | 03-5584506 | 03-5584524 | hovav@lavi- natif.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | ברני גטניו | 570 | קבוצת דטהמפ | בני ברק | הירקון | 67 | 03-7541000 | 03-7516356 | lilach@datam ap.com |



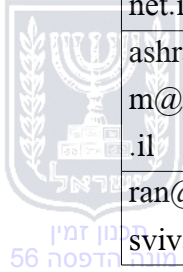
תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|---------------|---------------|-------------------------|-----------------|--------------|-----|-------------|------------|-------------------------------|
| אגרונומיה | אגרונום | רקפת הדר גבאי | | דרי רקפת הדר גבאי | צור הדסה | שורק | 34 | 02-5703325 | | dryy@zahav. net.il |
| מהנדס | יועץ תחבורה | אשרף מסארוה | 107688 | מסאר מהנדסים בע"מ | טייבה | (1) | | 09-7996525 | 09-7996526 | ashraf- m@zahav.net .il |
| | יועץ סביבתי | רן קליק | | יוזמות | תל אביב- יפו | ילין מור נתן | 21 | 077-3508001 | | ran@yozmot- sviva.com |

(1) כתובת : אזור התעשייה טייבה בית הכוכבים ת"ד 3393.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

| מונח | הגדרת מונח |
|-------------|--|
| דירות קטנות | דירות בגודל עד 68 מ"ר שטח עיקרי ובתוספת ממ"ד |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים בת 354 יח"ד על שטחי המשתלה המתפנה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מחקלאי למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים
2. קביעת זכויות הבניה
3. קביעת הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------------------------|
| מגורים ב' | 410 - 401 |
| מגורים ד' | 601, 503 - 501, 413 - 411 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 701 |
| שטח ציבורי פתוח | 804 - 801 |
| דרך מאושרת | 105 - 103, 101 |
| דרך מוצעת | 204 - 201 |
| שביל | 303 - 301 |

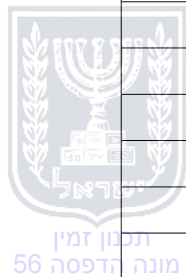
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|---------------------|----------------------|
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 104, 103, 101 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 204 - 201 |
| גבול מגבלות בניה | מבנים ומוסדות ציבור | 701 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ב' | 410 - 401 |
| גבול מגבלות בניה | מגורים ד' | 503 - 501, 413 - 411 |
| גבול מגבלות בניה | שביל | 303 - 301 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 804, 803, 801 |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מאושרת | 105, 103 |
| דרך / מסילה לביטול | מגורים ד' | 503, 413 |
| דרך / מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 803, 802 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ד' | 601, 502 |
| חזית מסחרית | מגורים ד' | 601, 502 |
| מבנה להריסה | דרך מוצעת | 203 - 201 |
| מבנה להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 701 |
| מבנה להריסה | מגורים ב' | 410 - 401 |
| מבנה להריסה | מגורים ד' | 503 - 501, 413 - 411 |
| מבנה להריסה | שביל | 303 - 301 |
| מבנה להריסה | שטח ציבורי פתוח | 804, 802, 801 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | | יעוד |
|------------|---------------|------|-----------------|
| אחוזים | מ"ר | סה"כ | |
| 12.64 | 6,508 | | דרך מאושרת |
| 2.50 | 1,286 | | חניה |
| 64.03 | 32,968 | | קרקע חקלאית |
| 20.83 | 10,727 | | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 51,489 | | |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------------|---------------------|
| 12.84 | 6,675.44 | דרך מאושרת |
| 21.01 | 10,919.24 | דרך מוצעת |
| 3.11 | 1,615.4 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 15.95 | 8,290.83 | מגורים ב' |
| 25.02 | 13,006.36 | מגורים ד' |
| 2 | 1,041.7 | שביל |
| 20.06 | 10,429.44 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 51,978.4 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ב' |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. בקומת הכניסה יותרו שימושים למבואה ופתרונות אשפה, חדר אופניים/עגלות וכדו'. 3. חניה ומחסנים דירתיים - בתת הקרקע בלבד. 4. לפחות יחידת דיור אחת או שתי יחידות בכל מגרש תהיה דירה קטנה כהגדרתה בתכנית זו.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. קומת הקרקע: - תותר הקמת דירת גן בקומת הקרקע. - לא יופנו דירות גן לחזית הרחוב. 2. קומת הגג: במגרשים 406, 409, 410: - שטח הבניה בקומה הרביעית והאחרונה לא יעלה על 75% משטח תכסית הבניין. במגרשים 401-405, 407, 408: - בקומת הגג שמעל הקומה השלישית תותר יציאה לגג ומתקנים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>ב</p> <p>מרתפים</p> <p>1. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. השטחים הפנויים ימוקמו ככל הניתן בחזית המגרש. 2. תקרת המרתף תוקם בהתאם למפלסי הפיתוח על פי הוראות תכנית זו. 3. המיקום העקרוני לכניסות למרתפי החניה יהיה על פי המסומן בנספח התנועה. 4. בחלק מהמגרשים, על פי המסומן בנספח התנועה, תוקם רמפה משותפת וכניסה משותפת לצמד מגרשים. בצמדי מגרשים אלו, כל שטחי המרתף המשמשים למיסעות משותפות, רמפות וכו' ירשמו כזיקת הנאה לדיירי שני המגרשים. 5. ניתן יהיה לשנות את הסדרי הכניסות האמורים לעיל, לרבות הפרדה או חיבור מרתפים בין שני מגרשים או יותר, באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. שטח משותף בחזית המגרש: - לאורך החזיתות הקדמיות של המגרשים תקבע רצועה בין קו המגרש לקו הבניין הקדמי עבור שטח משותף לרווחת הדיירים לטובת שטחים מגוונים ושימושים משותפים פתוחים. לא יותר שימוש ברצועה זו לגינות פרטיות המוצמדות לדירות גן או למקומות חניה. 2. מפלסי הפיתוח: - בחזיתות הפונות לרחובות ולשבילים - ניתן יהיה להגביה את מפלס הפיתוח לגובה של עד 0.5 מ' ממפלס הרחוב / השביל. - בשאר החזיתות ניתן יהיה להגביה את מפלס הפיתוח לגובה של עד 1.5 מ' ממפלס הסביבה. 3. גידור:</p> |

| | |
|---------------------|--|
| <p>4.1</p> | <p>מגורים ב'</p> <p>- גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה. - רוחב שער הכניסה לחניה לא יעלה על 6 מ'.</p> |
| <p>4.2</p> | <p>מגורים ד'</p> |
| <p>4.2.1</p> | <p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. מועדון דיירים למעט במגרשים 411, 412, 413. 3. מסחר - על פי הוראות תכנית זו. 4. 25% מהדירות בכל מגרש תהיינה קטנות כהגדרתן בתכנית זו. לא ניתן יהיה להקים את כל יחידות הדיור במבנה אחד. 5. בקומת הכניסה יותרו שימושים למבואה ופתרונות אשפה, חדר אופניים/עגלות וכדו'.</p> |
| <p>4.2.2</p> | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. הקמת חזית מסחרית במגרשים 501, 502, 601 הנה מחייבת, הקמת חזית מסחרית במגרשים 501 ו-503 הנה אופציונאלית. 2. שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע. מהקומה השנייה ואילך יותרו קומות למגורים בלבד. 3. מימוש האפשרות להקמת חזית מסחרית במגרשים 501 ו-503 ייעשה על פי ההוראות הבאות: א. שטחי הבניה עבור המסחר יחושבו מתוך סך השטחים למגרש. ב. יחס ההמרה בין מסחר למגורים יהיה יחידת דיור אחת עבור כל 110 מ"ר עיקרי למסחר. 4. תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית בין התשתיות המשמשות את המגורים לבין התשתיות המשמשות את שימושי המסחר. 5. שימושי המסחר לא יהוו מטריד לשימוש המגורים שמעליו לאישור המשרד להגני"ס או מי מטעמו.</p> |
| <p>ב</p> | <p>הוראות בניוי</p> <p>1. מרתפים: - חניה תת קרקעית. - מחסן בשטח 6 מ"ר לכל יחיד. 2. בניה על הגג: - תותר בניה על הגג בתכסית שלא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. - הבניה על הגג תשמש למגורים במסגרת זכויות הבניה המפורטות בטבלה 5, ולמתקנים טכניים ככל שידרשו. - הבניה על הגג תיעשה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות כלפי החזית הקדמית. בשאר החזיתות לא תחוייב נסיגה. ניתן לשנות הוראות אלו במסגרת תכנית הבינוי. - במגרשים 411, 412, 413 שטח הבניה בקומה השישית והאחרונה לא יעלה על 75% משטח תכסית הבניין. 3. נסיגות: - הקומות העליונות יבוצעו בנסיגה כלפי החזית הקדמית. תכנית הבינוי תכלול הוראות מפורטות</p> |



| 4.2 | מגורים ד' |
|-----|---|
| | <p>לנושא זה כמפורט בפרק 6 - הוראות בינוי.</p> <p>4. דירות גן : - לא יופנו דירות גן לחזית הרחוב.</p> |
| ג | <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מרווח הבניין הקדמי, מהרחוב ועד לקו החזית, ישמש כהמשך רציף של המדרכה, ללא הפרשי מפלסים וללא גדרות, וירשם כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p> <p>2. מגרשים 413, 412, 411 : מפלסי הפיתוח : - בחזיתות הפונות לרחובות ולשבילים - ניתן יהיה להגביה את מפלס הפיתוח לגובה של עד 0.5 מ' ממפלס הרחוב / השביל. - בשאר החזיתות ניתן יהיה להגביה את מפלס הפיתוח לגובה של עד 1.5 מ' ממפלס הסביבה. גידור : - גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה. - רוחב שער הכניסה לחניה לא יעלה על 6 מ'.</p> |
| ד | <p>חניה</p> <p>מגרשים 601, 501-503 : - לכל מגרש תהיה רמפת ירידה אחת לחניון, בתחום המגרש בלבד. מקום הרמפה יהיה על פי המסומן בנספח הבינוי. - בתחום המגרש ניתן יהיה להקצות חניה עילית לאורחים, בשיעור של 10% ממספר יחיד במגרש. - חניה לרכב תפעולי עבור חזית מסחרית : פתרונות יינתנו בשעות מוגבלות בהתאם לאישור וועדת תמרור, החניה הינה ציבורית.</p> <p>מגרשים 413, 412, 411 : - בחלק מהמגרשים, על פי המסומן בנספח התנועה, תוקם רמפה משותפת וכניסה משותפת לצמד מגרשים. בצמדי מגרשים אלו, כל שטחי המרתף המשמשים למיסעות משותפות, רמפות וכו' ירשמו כזיקת הנאה לדיירי שני המגרשים. - ניתן יהיה לשנות את הסדרי הכניסות האמורים לעיל, לרבות הפרדה או חיבור מרתפים בין שני מגרשים או יותר, באישור מהנדס העיר. - תותר הקמת חניון משותף.</p> |
| ה | <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי במגרשים בהם תוקם חזית מסחרית - מרווח הבניין הקדמי, מהרחוב ועד לקו החזית, ישמש כהמשך רציף של המדרכה, ללא הפרשי מפלסים וללא גדרות, וירשם כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

| | |
|--|------------------------------------|
| <p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p> | <p align="center">4.3</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.3.1</p> |
| <p>השימושים יהיו לחינוך תרבות דת וספורט.</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.3.2</p> |
| <p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>ביצוע הפיתוח של המבנים ומוסדות ציבור יהא בד בבד עם בניית שכונת המגורים.</p> | <p align="center">א</p> |
| <p align="center">חניה</p> <p>בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת התרי בניה.</p> | <p align="center">ב</p> |
| <p align="center">שטח ציבורי פתוח</p> | <p align="center">4.4</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.4.1</p> |
| <p>א. שטח פתוח לרווחת הציבור. ב. מגרשים למשחק, מתקני ספורט, מתקני אימון וכושר פתוחים, תשתיות תת קרקעיות, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, וכדומה. ג. גינות ונטיעות, שטח לקליטת עצים בוגרים שהועתקו, ריהוט גן, כגון: מצללות לבאי השצי"פ, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכד'. לאורך השבילים הציבוריים יינטעו עצי צל.</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.4.2</p> |
| <p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א. יותרו השימושים המותרים כולל תכנון מפורט של שצי"פ 802, התכנון יאפשר ויסות והשהייה של 3300 מ"ק מים. ככל ששטח השצי"פ לא מאפשר ויסות של כל כמות המים הנדרשת ניתן יהיה להשתמש בשצי"פ 801 וזאת לאחר פיתוח והעמקה בהתאם לגודל הויסות הנדרש. ב. לא תתאפשר כל התחברות לדרך מס' 44. ג. תכנית הבינוי והפיתוח תערך בתיאום עם חברת נתיבי ישראל. 5. בתא שטח מס' 804 (הסמוך לבאר) - תכנית הפיתוח תכלול: א. אמצעים להשהיית מי נגר לצורך וויסות הספיקה כמפורט בנספח הניקוז. תכנון נפח וויסות של 600 מ"ק/שנה. בשצי"פ זה לא יורשו קידוחי חלחול. ב. נגישות לכלי רכב אל באר "מקורות" הסמוכה לצורך תפעול ותחזוקה, בתאום עם חברת "מקורות".</p> | <p align="center">א</p> |



| | |
|--------------|--|
| 4.5 | דרך מאושרת |
| 4.5.1 | שימושים |
| | - דרך ציבורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכה ברוחב שלא יפחת מהמפורט בנספח התנעה - שבילי אופניים היכן שנדרש |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | 1. רוחב המדרכה לא יפחת מ-3 מטר. 2. דרכים 2, 3 יתוכננו כרחובות ממותני תנועה. 3. לא תותר התחברות מדרך מס' 2 לדרך 44. 4. הקמת דרך מס' 2 מותנית בהסדרת אגן הוויסות וניקוז בתא שטח מס' 802 (לאורך דרך 44). |
| 4.6 | דרך מוצעת |
| 4.6.1 | שימושים |
| | - דרך ציבורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכה ברוחב שלא יפחת מהמפורט בנספח התנעה - שבילי אופניים היכן שנדרש |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | 1. רוחב המדרכה לא יפחת מ-3 מטר. 2. דרכים מס' 2, 3 יתוכננו כרחובות ממותני תנועה. 3. לא תותר התחברות מדרך מס' 2 לדרך 44. 4. הקמת דרך מס' 2 מותנית בהסדרת אגן הוויסות וניקוז בתא שטח מס' 802 (לאורך דרך 44). |
| 4.7 | שביל |
| 4.7.1 | שימושים |
| | א. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים. מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל. ב. גינון ונטיעות, ריהוט גן, כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדו'. |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | השבילים יפותחו כחלק ממערך הולכי הרגל בישוב. השבילים יותקנו באופן המאפשר ככל שניתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות, לעגלות ילדים ולאופניים. יתר מאפייני הפיתוח של השביל יהיו ע"פ הוראות הפיתוח לש.צ.פ בתכנית זו. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|--|------------------|-------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|--|--------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|-------|--------------------|---------|----------|---------------------------|-------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | גודל מגרש כללי |
| (1) 72 | 5 | 6 | 3 | 5 | 1 | 3 | 11 | 6 | 50 | 85% | 240 | 543 | 781 | 401 | | מגורים ב' | |
| (1) 72 | 5 | 6 | 3 | 3 | 1 | 3 | 11 | 6 | 50 | 85% | 240 | 543 | 780 | 402 | | מגורים ב' | |
| (1) 72 | 5 | 6 | 5 | 3 | 1 | 3 | 11 | 6 | 50 | 85% | 240 | 543 | 783 | 403 | | מגורים ב' | |
| (1) 72 | 5 | 4 | 5 | 3 | 1 | 3 | 11 | 6 | 50 | 85% | 240 | 543 | 937 | 404 | | מגורים ב' | |
| (1) 72 | 5 | 4 | 3 | 3 | 1 | 3 | 11 | 6 | 50 | 85% | 240 | 543 | 947 | 405 | | מגורים ב' | |
| (1) 72 | 5 | 4 | 3 | 3 | 1 | 4 | 15.5 | 6 | 50 | 85% | 240 | 543 | 812 | 406 | | מגורים ב' | |
| (1) 72 | 5 | 4 | 3 | 3 | 1 | 3 | 11 | 6 | 50 | 85% | 240 | 543 | 788 | 407 | | מגורים ב' | |
| (1) 72 | 5 | 4 | 3 | 3 | 1 | 3 | 11 | 6 | 50 | 85% | 240 | 543 | 792 | 408 | | מגורים ב' | |
| (1) 72 | 5 | 4 | 3 | 3 | 1 | 4 | 15.5 | 6 | 50 | 85% | 240 | 543 | 799 | 409 | | מגורים ב' | |
| (1) 72 | 5 | 4 | 3 | 3 | 1 | 4 | 15.5 | 6 | 50 | 85% | 240 | 543 | 795 | 410 | | מגורים ב' | |
| (1) 720 | | | | | | | | 60 | | | 2400 | 5430 | | | <סך הכל> | מגורים ב' | |
| (1) 180 | 3 | 4 | 3 | 3 | 2 | 6 | 22 | 15 | 50 | 170% | 600 | 1358 | 890 | 411 | | מגורים ד' | |
| (1) 180 | 3 | 4 | 3 | 3 | 2 | 6 | 22 | 15 | 50 | 170% | 600 | 1358 | 867 | 412 | | מגורים ד' | |
| (1) 180 | 3 | 4 | 3 | 5 | 2 | 6 | 22 | 15 | 50 | 170% | 600 | 1358 | 918 | 413 | | מגורים ד' | |
| (1) 804 | 5 | 6 | 3 | 5 | 3 | 9 | 29 | 67 | 60 | 255% | 2680 | 6164 | 2742 | 501 | | מגורים ד' | |
| (1) 612 | 5 | 6 | 3 | 3 | 3 | 9 | 29 | 51 | 60 | 255% | 2040 | 4716 | 2475 | 502 | מגורים | מגורים ד' | |
| | | | | | | | | | | (2) | (2) | 660 | | 502 | מסחר | מגורים ד' | |
| (1) 972 | 5 | 6 | 5 | 3 | 3 | 9 | 29 | 81 | 60 | 255% | 3240 | 7431 | 3076 | 503 | | מגורים ד' | |
| (1) 600 | 5 | 5 | 5 | 3 | 2 | 14 | (3) 48.7 | 50 | 50 | 170% | 2250 | 4625 | 1918 | 601 | מגורים | מגורים ד' | |
| | | | | | | | | | | (2) | (2) | 440 | | 601 | מסחר | מגורים ד' | |
| (1) 3528 | | | | | | | | 294 | | | 12010 | 28110 | | | <סך הכל> | מגורים ד' | |
| | 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | 19 | | 50 | 200 | 650 | 2584 | 1601 | 701 | | מבנים ומוסדות ציבור | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי בניין תת קרקעיים :

- ניתן יהיה להקים מרתפים בקווי בניין אפס, ובלבד שתכנית המרתף תאפשר חלחול כנדרש בהוראות תכנית זו.
- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת :
- לא כולל מתקנים טכניים על הגג

ב. מגורים ב' :

- שטחי השירות במגורים ב' יכללו חדרי מדרגות, ממ"ד, מחסן וחניה מקורה.

ג. מגורים ד' למעט מגרשים 411, 412, 413 :

- 100 מ"ר מתוך שטחים אלו ישמשו עבור מועדון דיירים בלבד. לא ניתן יהיה לעשות שימוש אחר בשטחים אלו. ניתן יהיה להעביר שטח למועדון דיירים אל מתחת לקרקע.
- גודל דירה ממוצעת (ללא חישוב יח"ד קטנות) לא יעלה על 110 מ"ר.

ד. גמישות :

במסגרת תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1, תותר העברת עד 9 יח"ד ממגרשים 501, 502, 503 למגרשים 411, 412, 413, בכפוף להוראות תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא יותר שימוש אחר בשטחים אלו ולא תותר סגירת המרפסות.
- (2) שטחי השירות עבור המסחר יחושבו מתוך סך שטחי השירות למגורים.
- (3) ובתנאי שלא יחרוג מגובה של +86 מ' מעל פני הים כמפורט בהוראות תמא/2/4 ובפרק 6 (סעיף - גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה) להלן..



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

- תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי :
- התכנית תוכן בקני"מ של 1: 500 ותכלול בין היתר את הנושאים הבאים :
1. הנחיות לעיצוב - קביעת חומרי הגמר של חזיתות כל הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים. הנחיות לגבי חומרי המדרכות.
 2. הנחיות לפיתוח המגרשים - קביעת מפלס הכניסה הקובעת, מיקום ואופי כניסת הולכי הרגל למגרש, מיקום רמפת הכניסה למרתף, מיקום החניה העילית, מיקום הגיגון המשותף.
 3. הנחיות למיקום המתקנים הטכניים יהיו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין והפיתוח ויותקנו באופן מוסתר בתיאום עם מהנדס הועדה.
 4. הנחיות לפיתוח גגות המבנים כחזית חמישית.
 5. הנחיות מפורטות לשילוט למסחר.
 6. פתרונות לפינוי אשפה כולל מיקום מרכז מחזור.
 7. קביעת סוגי העצים בליווי אגרונום ומיקום שתילת עצים בוגרים בתחומי התכנית.
 8. בתכנית הפיתוח יסומנו מקומות לפינוי גזם ופחים למרכיבי מחזור.
 9. הנחיות לבינוי ופיתוח בתחום רדיוס מגן מבאר פעילה.
 10. הנחיות לנושאי תנועה ותחבורה, לרבות הנחיות למיקום ולתכנון תחנות אוטובוס, תכנון צמתים ומקומות חציה, פריקה וטעינה וחניה תפעולית עבור החזיתות המסחריות, פתרון לתנועת אופניים ברחוב הראשי וכו'.
 11. תכנית תשתיות כוללת על רקע תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 1250. לפחות. תכנית התשתיות תכלול את הנושאים הבאים: דרכים, עיבוד פני הקרקע, ניקוז, חשמל, תשתיות תקשורת, ביוב, אספקת מים, הרחקת שפכים, סילוק אשפה.
 12. תכנית מיקום והיקף עבודות העפר, אופן סילוק עודפי העפר והסדרת שטחי אחסון. כמו כן, תוכן תכנית למניעת נזקי סחף לקרקע, מניעת נזק למי תהום, תוך מניעת נזקים לחי וצומח. תבוצע תכנית למחזור אבן ע"י גריסתה לשימוש חוזר.
 13. מיקום סופי של יח"ד במגרשים 501-503 ומגרשים 411-413 בכפוף להערה ד' בטבלה 5 (הערות ברמת הטבלה).
 14. קביעת מפלסים למגרשי הבניה באופן שיובטח כי מפלס הבניה התחתון ומפלס הכניסה למרתפים יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות מרום המים של מתקני הוויסות והאיגום בתכנית.
 15. בתאי שטח 401, 402, 403, 404, 405, 407, 408 גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות ו-11 מ'.



6.2

מרתפים

1. תקרת מרתפי החניה תאפשר גיגון ובתי גידול לעצים בוגרים.
2. פתחי אוורור של מרתפי חניה לא ימוקמו כלפי המרחב הציבורי (רחובות, כיכרות, שבילים, שצ"פים).

6.3

חניה

1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. החניה תהיה תת קרקעית
3. בתחום כל המגרשים תוקם חניית אופניים מקורה, בתחום הבניין ובמפלס הקרקע. חניית האופניים תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
4. בתכנון הרחובות ישולבו פתרונות לחניית אופנועים ואופניים.



| איכות הסביבה | 6.4 |
|--|-----|
| <p>כללי:</p> <p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.</p> <p>1. פסולת:</p> <p>א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.</p> <p>ב. פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית כחלק ממתן היתר בנייה.</p> <p>ג. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.</p> <p>ד. תתאפשר הצבת מגרסה ניידת בעת עבודות הבנייה בתאום עם משרד הגה"ס.</p> <p>ה. הצבת המתקנים לעיל תבוצע בתחומי המגרשים, ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p> <p>ו. פינוי הפסולת ייעשה באחריות הרשות המקומית.</p> <p>ז. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ועל פי הנחיות מנהל התכנון התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ח. פינוי פסולת יבשה- לא יינתן היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין, התשס"ה, 2005 הכולל הערכת כמות הפסולת ואישור התקשרות מול אתר מוסדר לפינוי פסולת בניין.</p> <p>ט. טופס 4 יינתן בכפוף להצגת אישור קליטת פסולת הבניין באתר המוסדר שייקבע.</p> <p>י. כל היתר לבנייה שפסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון, ובכפוף להחלטת הרשות המקומית, יכלול הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 20% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. מיגון אקוסטי:</p> <p>- תכנון השצ"פ המלווה את דרך 44 יכלול סוללה אקוסטית.</p> <p>- הבנייה האקוסטית תעמוד גם בהנחיות למיגון אקוסטי לרעש מכבישים הכלולות בדו"ח האקוסטי של התכנית.</p> <p>- קיימת חובת מיגון אקוסטי על פי הוראות תמ"א 2/4 כאמור בסעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" פרק 6 לתכנית זו.</p> <p>3. איכות אוויר:</p> <p>א. ידרשו פתרונות תכנוניים, והתקנת אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.</p> <p>ב. פליטת מזהמי אוויר מבתי אוכל תיעשה בארובה מרכזית לגג הגבוה ביותר בבניין, באופן שניתן להתקין בה מסננים, ויבטיח מניעת פליטת מזהמים וריחות לסביבה. פתח הארובה לא יהיה קרוב לפתחי אוורור סמוכים או לפתחי דירות מגורים באופן שימנע מטרד ריח כלשהו.</p> | |
| ניהול מי נגר | 6.5 |
| <p>1. התכנית תיערך כתכנית לבניה משמרת מים, ובהתאם להנחיות הנספח ניהול מי נגר עילי. אופן השימור ופרטיו יקבעו עפ"י נספח הניקוז המנחה, על סמך בדיקות הקרקע שיעשו בשלב התכנון המפורט לביצוע של השכונה.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

| ניהול מי נגר | 6.5 |
|--|-----|
| <p>2. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים ניתן שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכו'.</p> <p>3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4. המשטח שמעל גגות מרתפי החנייה יתוכנן כמשטח של מצע נקבובי או אלמנטים לאגירת מים בעומק 60 ס"מ, אשר ישמש כאלמנט איגום לויסות והשהיה אליו יופנו מי מרזבי הגגות. מגג מרתף החנייה יופנה הנגר אל השטח הפנוי ו/או אל השטח הירוק הסמוך ו/או אל בורות חלחול ורק עודפי נגר יופנו אל מערכת התיעול.</p> <p>5. בשטח הציבורי הפתוח יתוכנן איגום ואזור פשט המונמך מהשקע בכביש בכ-30 ס"מ וינוקז עם קולטן שטח אל התיעול המתוכנן.</p> <p>6. בסמוך לכביש 44, בין מעביר המים הקיים לקצה מובל הניקוז המתוכנן, יושאר שטח לאיגום וויסות ואזור פשט.</p> | |



| תשתיות סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה | 6.6 |
|--|-----|
| <p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים, ביוב, ניקוז וכו' תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים וכו' יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכו', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.</p> <p>2. הגבלות באזורי מגן קידוח מי שתיה: א. באזורי מגן כמפורט להלן אסורה: באזור מגן ב'- כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>באזור מגן ג'- כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.</p> <p>כל זאת בהתאם לחוק והתקנות.</p> <p>ב. תכנון מערכות ביוב בתחום רדיוס מגן ג': - מערכות ביוב בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית יתוכננו בהתאם לדרישות מתמירות של משרד הבריאות.</p> <p>3. מים - תותר העתקת קו מקורות בתחומי התכנית.</p> | |



| תנאים למתן היתרי בניה | 6.7 |
|--|-----|
| <p>1. תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי מאושרת לכל תחום התכנית, על פי הנחיות תכנית זו.</p> <p>2. תכנית ניקוז מפורטת שתוכן בקני"מ 1:500, על רקע מדידה שתאושר ע"י רשות הניקוז</p> <p>3. אישור גורמי התעופה המוסמכים.</p> <p>4. במסגרת הבקשה להיתר בכל מגרשי התכנית תוכן חוות דעת אקוסטית המציגה את הפתרונות למיגון אקוסטי לרבות השפעות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה (כביש 44) ומרעש מטוסים. הנחיות חוות הדעת האקוסטית יהוו תנאי להיתר בניה ותיושמנה בהיתר הבניה</p> | |

| | |
|------------|--|
| 6.7 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. במגרשים עם חזית מסחרית: הצגת פתרונות להפחתת ההשפעה הסביבתית של המסחר על קומות המגורים מעליו ועל המבנים הסמוכים, כולל התייחסות למטרדי רעש, אוורור ריחות ועשן, תברואה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה וכו', ואישורם על ידי מהנדס המועצה.</p> <p>6. במגרשים הגובלים / חופפים ברדיוס מגן לבאר - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>7. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל מונה הדפסה 56 תכנון זמין</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה בהתאם לחוק והתקנות.</p> <p>9. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון פינוי פסולת לאתר פסולת מוסדר ובאישור משרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה שדרוג והעמקת קו ביוב מאספ קיים לתחנת שאיבה לביוב בית דגן.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה סיום העתקת קו מקורות לתוואי חליפי שיתואם ויאושר על ידי מקורות.</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.8 | רישום שטחים ציבוריים |
| | מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוכרו לרשות המקומית. |

| | |
|------------|--|
| 6.9 | היטל השבחה |
| | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לדין. |

| | |
|-------------|--|
| 6.10 | הריסות ופינויים |
| | כל מבנה / גדר בתחום התכנית שאינם תואמים להוראותיה, מיועדים להריסה. |

| | |
|-------------|--|
| 6.11 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה |
| | <p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה הינו +86 מטר מעל פני הים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>5. תחום התכנית נמצא בתחום מר"מ 1, היתרי בנייה יינתנו בכפוף להוראות תמ"א 2/4 כולל חיוב בבנייה אקוסטית לפי המפורט בנספח האקוסטי א-2 לתמ"א 2/4 ובתנאי צירופו של הנספח כחלק ממסמכי התוכנית וכתנאי צמוד להיתרי הבנייה.</p> |

| | |
|-------------|---|
| 6.12 | סטיה ניכרת |
| | העברת שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב סטיה ניכרת. |

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56